



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ADALET MAHALLESİ 580 ADA 10
NOLU PARSELİN KUZEYİNDEKİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: 642,61 UİP-16340722

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Bursa Sicil No: 16610047
Dip. No: 0010-1971/3901
Konak Mh. Merkez Sk. No:43 Kat:1
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer / BURSA

Murat İLKME
Şehir Planlama
Gayrimenkul Değerleme
Ağaçşehir Mh. A Taner Kışlalı Cd.
Acarsoy Sit. A Blok No:46/13
Tel: (0.224) 413 33 04 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. 473 019 8509
T.C. No: 3052 908 7756

Katip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye
Zeynet KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
17 / 05 / 2021 tarih ve 246 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DUNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17.05.2021 tarih ve sayılı kararı ile
onaylanmıştır. 892

Ali Nur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

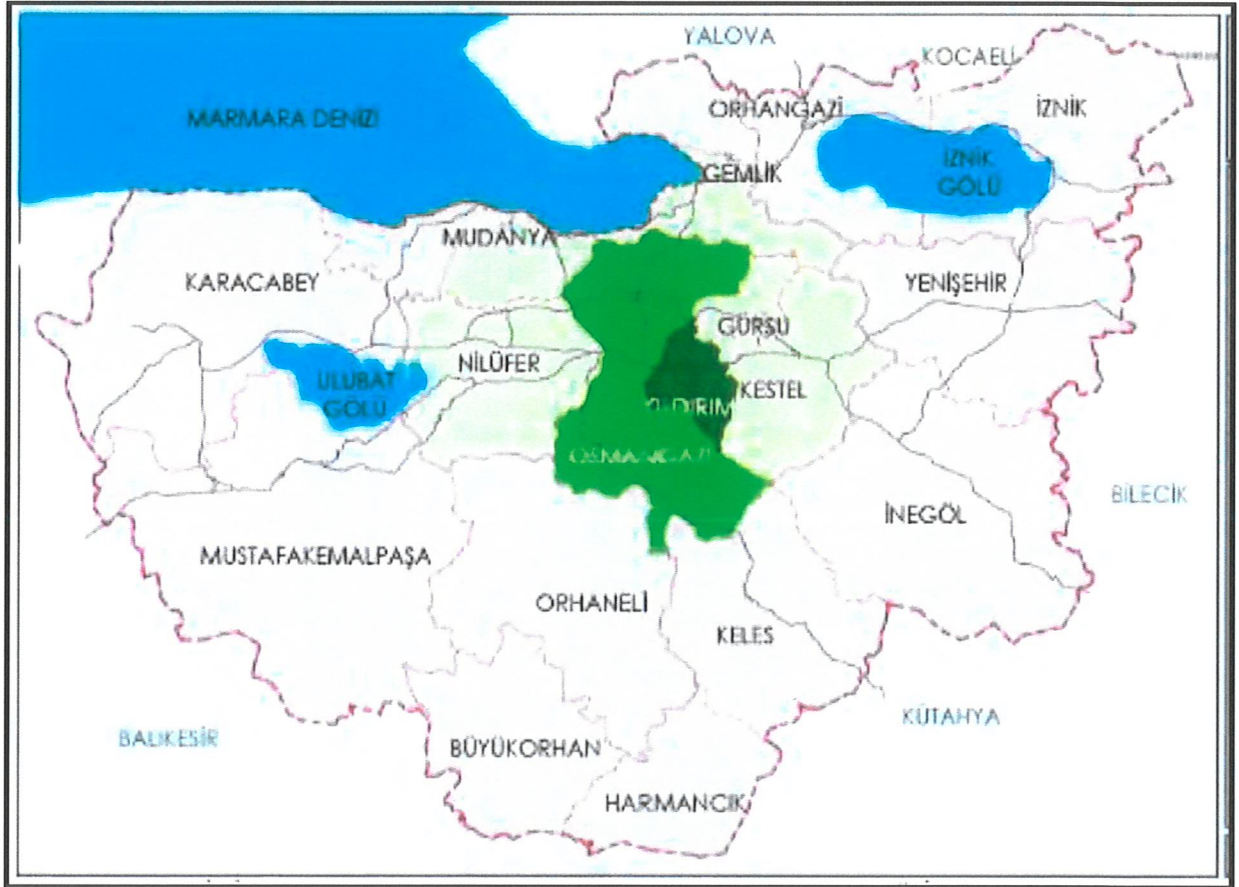
1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Adalet Mahallesi, H22D.01A.4D Pafta, 580 Ada, 10 nolu parselin kuzeyindeki park alanında planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² dir. İlde km²' ye 298 kişi düşmektedir. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. 136 mahalleden oluşan Osmangazi en kalabalık ilçesidir. İlçenin toplam nüfusu 876.048'dir. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır.

Planlama alanı Osmangazi İlçesi'nin Adalet Mahallesinde yer almaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

[Handwritten signature]

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Uygulama imar planı değişikliğine konu taşınmaz, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Adalet Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmaz Mudanya Bulvarı'na yaklaşık 750 metre Kuzeydoğusunda, Hürriyet Caddesi'nin yaklaşık 160 metre kuzeydoğusunda yer almaktadır. Söz konusu parsel Fuat Kuşçuoğlu Caddesinin ise yaklaşık 600 metre batısında konumlanmaktadır. Parselin üzerinde halihazırda herhangi bir yatırım unsuru bulunmamaktadır.



2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2020 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.101.833 kişidir. Bu nüfus, 1.550.767 erkek ve 1.551.066 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,99'u erkek, %50,01'i kadındır.

Osmangazi İlçesi'nin nüfusu ADNKS 2020 yılı sonuçlarına göre 881.459 kişidir. Bu nüfusun 441.739'u erkek, 439.720'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,11'i erkek, %49,89'u kadındır. 2020 yılı nüfus artış hızı %0,61 dir.

Osmangazi İlçesi nüfus büyüklüğü yönünden 1. Sırada yer almaktadır. Son 10 yılda Osmangazi İlçesi'nde yaşayan nüfus %13,2 oranında artmıştır.

Handwritten signature in blue ink.

Yıllara Göre Osmangazi Nüfusu

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	881.459	441.739	439.720
2019	876.048	439.958	436.090
2018	862.516	432.431	430.085
2017	856.770	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757
2013	802.620	403.098	399.522
2012	792.219	397.687	394.532
2011	789.575	395.298	394.277
2010	778.526	388.502	390.024
2009	765.728	383.060	382.668
2008	753.217	377.192	376.025
2007	736.034	368.980	367.054

Planlama alanının yer aldığı Adalet Mahallesi 2020 yılına göre nüfusu 4.911 kişidir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2020 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.101.833 kişidir. Bu nüfus, 1.550.767 erkek ve 1.551.066 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,99'u erkek, %50,01'i kadındır.

Bursa ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul ve Kocaeli'den sonra 3. sıradadır.

Bursa toplam 1.088ç638 ha alana sahip olup, bunun 354.143 ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ilidir. 3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1. sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı 27,73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11 dir. Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı %75,82 pay oluşturmaktadır.

Osmangazi İlçesi'nin ekonomik yapısı özellikle hizmet, sanayi, tarım ve turizme dayalıdır. İlçede dokuma sanayi, otomobil yan sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, bakır

işlemeciliği, makine ve ma-deni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları, tuğla fabrikaları üretim yapmaktadır.

Türkiye'nin en büyük 3. doğalgaz elektrik çevrim santrali Osmangazi ilçesinin Ovaakça Santral mahallesi sınırları içerisinde. Bu santral 1.432 MW kurulu güç ve ortalama 5.568.251.828 kilovatsaat elektrik üretimi ile günde 1.682.251 kişinin elektrik ihtiyacını karşılamaktadır.

Osmangazi İlçesi'nde tarım arazilerinde domates, biber, patlıcan, gibi sebzelerin yanında, susam, ayçiçeği, gibi endüstri bitkileri; çilek, kavun, karpuz, üzüm, şeftali, dut, kestane, ceviz, elma, erik, kiraz, armut gibi meyveler yetiştirilmektedir. Ancak son yıllarda Bursa ovasındaki birçok verimli arazi yoğun konut yapımından dolayı betonlaşmaya teslim olmuştur.

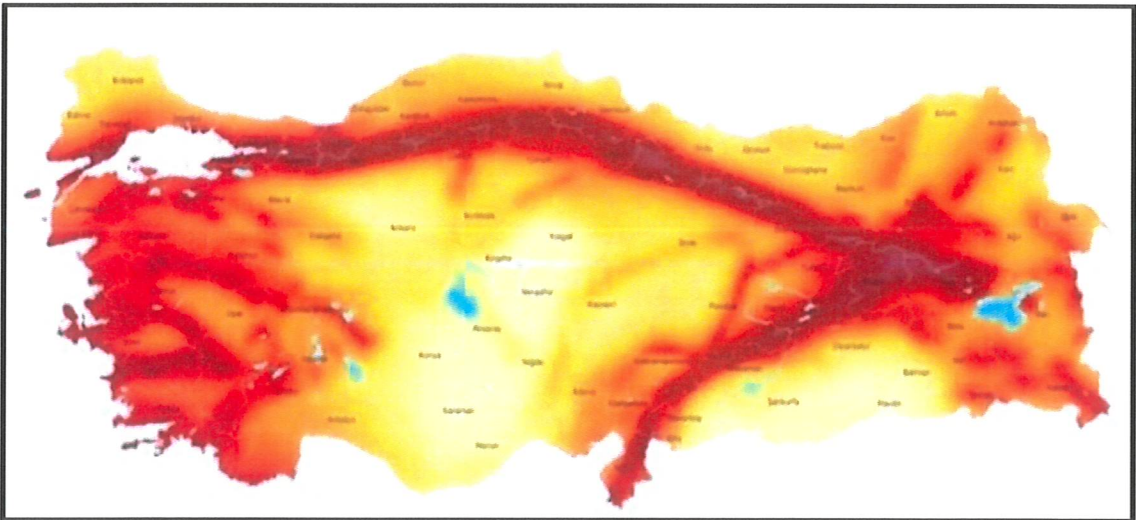
Osmangazi ilçesinin ulaşım alt yapısı oldukça gelişmiştir. Otobüs, metro ve tramvay hatları ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca şehirlerarası otobüs terminali Osmangazi'nin kuzey bölgesi sınırları içerisinde İstanbul Caddesi (Yeni Yalova Caddesi) üzerindedir. Kent Meydanı - Terminal bölgesine yapımı devam eden bir tramvay hattının (T2) 2021 yılının Ekim-Kasım aylarında açılması planlanmaktadır.

2.3 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlanan trafo alanının bulunduğu bölge su, kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4 JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

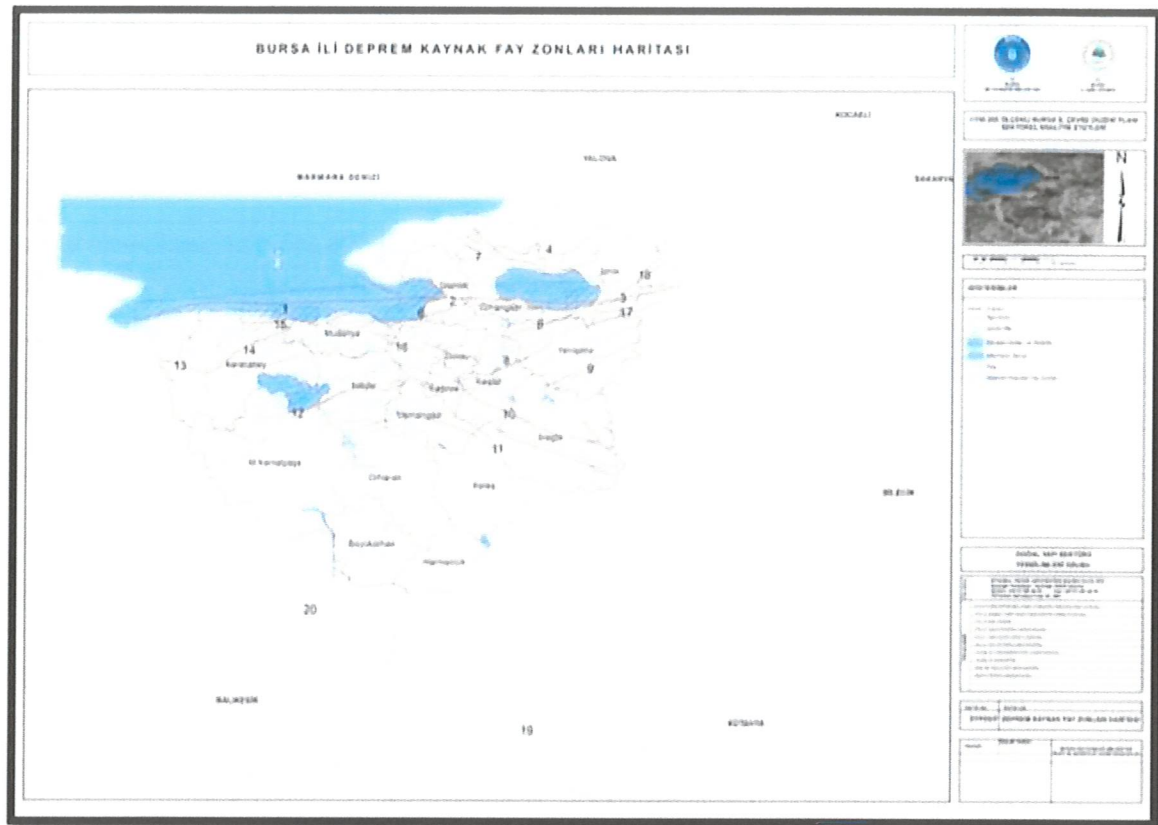
2.4.1 Depremsellik



Deprem Haritası

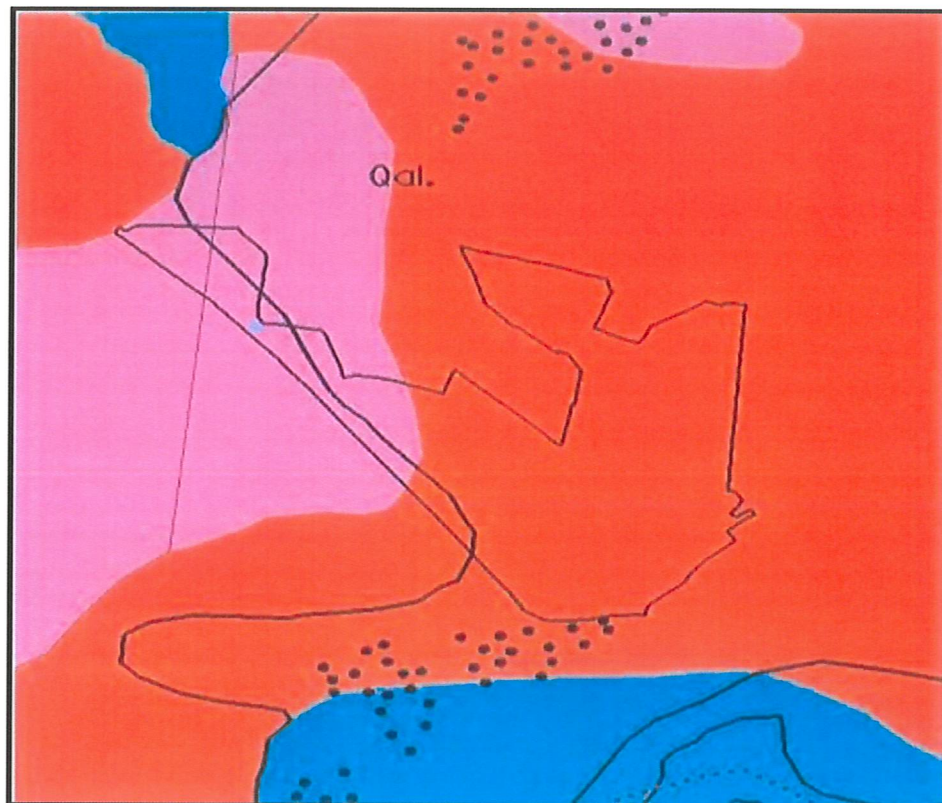
Bursa İli 1. Derece Deprem kuşağında yer almaktadır.

[Handwritten signature]



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2 Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

R #1

Hürriyet - Adalet – İstiklal – Soğukkuyu - Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı zemin değerlendirme paftalarında turuncu bölgede kalmaktadır. Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş alan içinde kalan yerlerin Büyük bir kısmı ova koruma alanları içinde kalmaktadır. Bütün bu alanlarla ilgili olarak bu alanda yapılan temel sondajları ya bana laboratuvar verileri sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır.

- Jeolojik olarak bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
- Bu alanlarda alüvyon genelde ince malzeme yüzdesi daha fazla olan kumlu siltli yüksek plastisiteli killerden oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon diğerleri ortalama $N=10-25$ arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak $N=4-10$ arasında penetrasyon değerleri elde edilmiş olmakla beraber bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pek de dikkate alınmamışlardır. Ancak uygulamada buna benzer zemin koşulları karşısında önlemler alınmalıdır.
- Yeraltı su seviyesi 0.50 m-8.50 m. Arasında değişmektedir.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Bu adamlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminler de bulunmaktadır.

- Kum çakıl ocağı olarak işletilmiş alanlar.

Bu alanlar malzeme ocağı olarak işletilmiş olup daha sonra bazı işletilmiş alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın özel temel sistemleri veya zemin iyileştirmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.

- Sıvılaşma ve şişme özelliği gösteren alanlar.

Bu alanlarda sıvılaşma görülebileceği neden parsel bazındaki etüdlere bu durum detaylı irdelenmeli ve gerekli önlemler alındıktan sonra yapılar projelendirilmelidir. Bu bölgelerde 3 kat yüksekliğe kadar olan yapılarda temeller yüzeysel temel sistemleri ile teşkil edilebilecektir. Ancak 3 katın üstünde yapılaşmaya gerek duyulursa özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmeleri yapılması gerekecektir.

Ayrıca bu alanlarda şişme ve sıvılaşmaya karşı önlemler alınmalıdır.

- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kıyı zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.40-0.60$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3/D1, sınıfı ise Z3/Z4 olarak tanımlanmıştır.
- Kum çakıl ocağı ve sıvılaşma potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyütmesi dikkate alınarak, Bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle dilin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemleri ne gerek duyacaktır.

- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

2.4.3 Morfolojik Yapı

Planlanan alanın batısında yaklaşık 25 km uzaklıkta Ulubat Gölü yer almaktadır. Alanın 700 metre doğusundan Nilüfer Çayı geçmektedir. Alan Bursa Ovasında yer almaktadır. Planlanan alanın yer aldığı ova düzlüğünün kuzeyinde ve güneyinde dağlık kesimler ve ormanlık alanlar uzanmaktadır.

2.4.3.1 Eğim Durumu

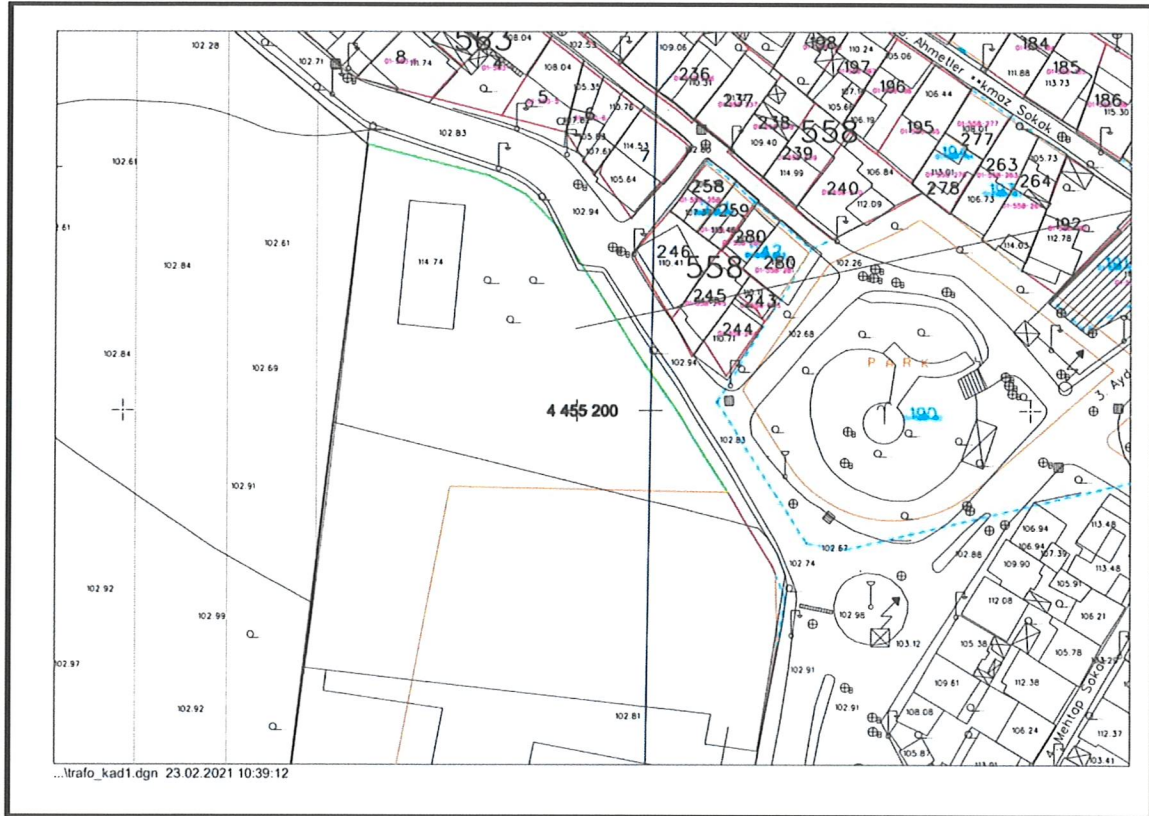
Plan değişikliği hazırlanan parselin bulunduğu arazi kesiminin eğimi düzdür.

2.5 ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alanın doğu ve kuzey kısmında Bitişik Nizam 3 – 4 Kat yapılaşmalı konut alanları, güney kısmında Tarım İl Müdürlüğü, batısında Hürriyet Spor Tesisleri yer almaktadır. Planlanan alan Park Alanı'nda kalmaktadır ve boş durumdadır.

2.6 MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan Kamu mülkiyetindedir.



2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

2.7.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alan 1/25.000 Ölçekli Bursa Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda Orta Yoğunluklu (275 kişi/ha) Meskun Konut Alanında kalmaktadır.



2.7.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

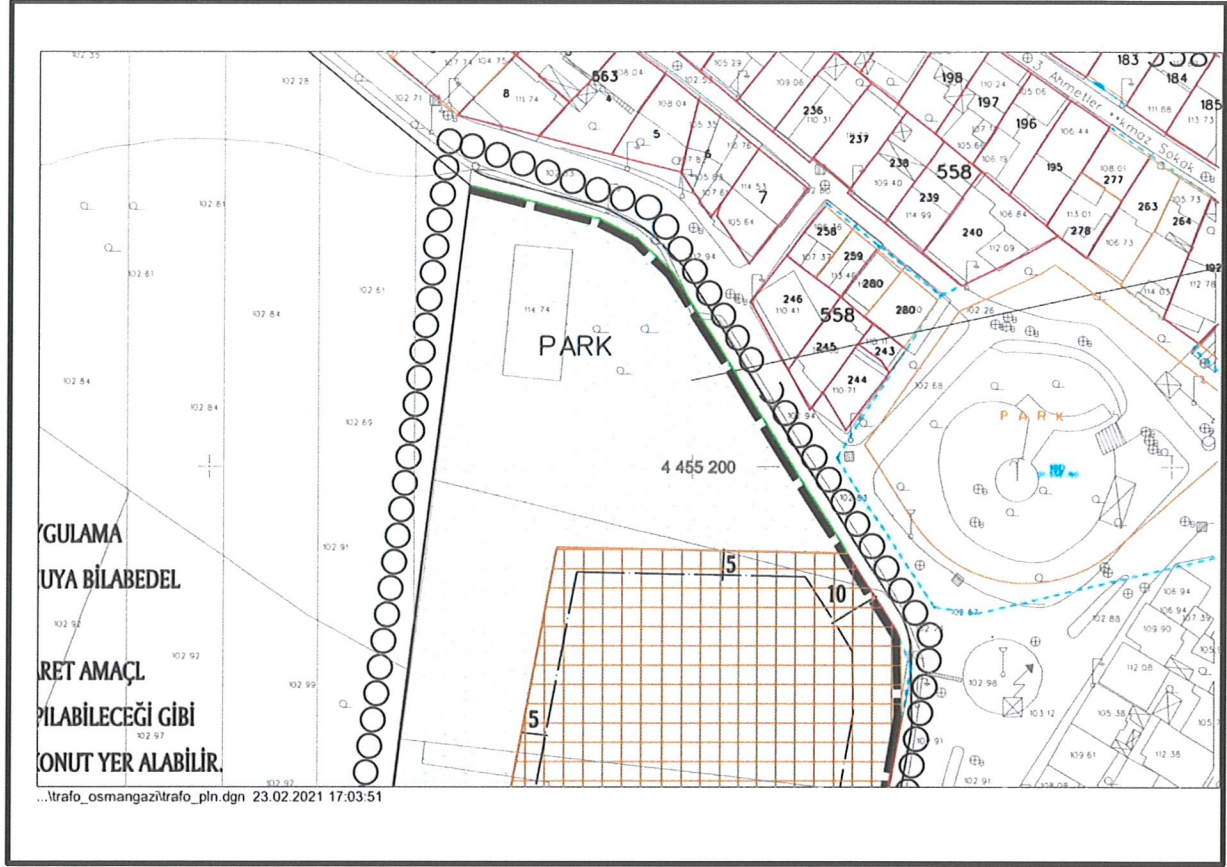
Plan değişikliği yapılan alan 1/5.000 Ölçekli Osmangazi İlçesi Nazım İmar Planı'nda Ticaret + Konut Alanında kalmaktadır.



R #1

2.7.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Adalet Mahallesi 580 Ada, 10 Parsele Ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Park Alanında kalmaktadır.



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

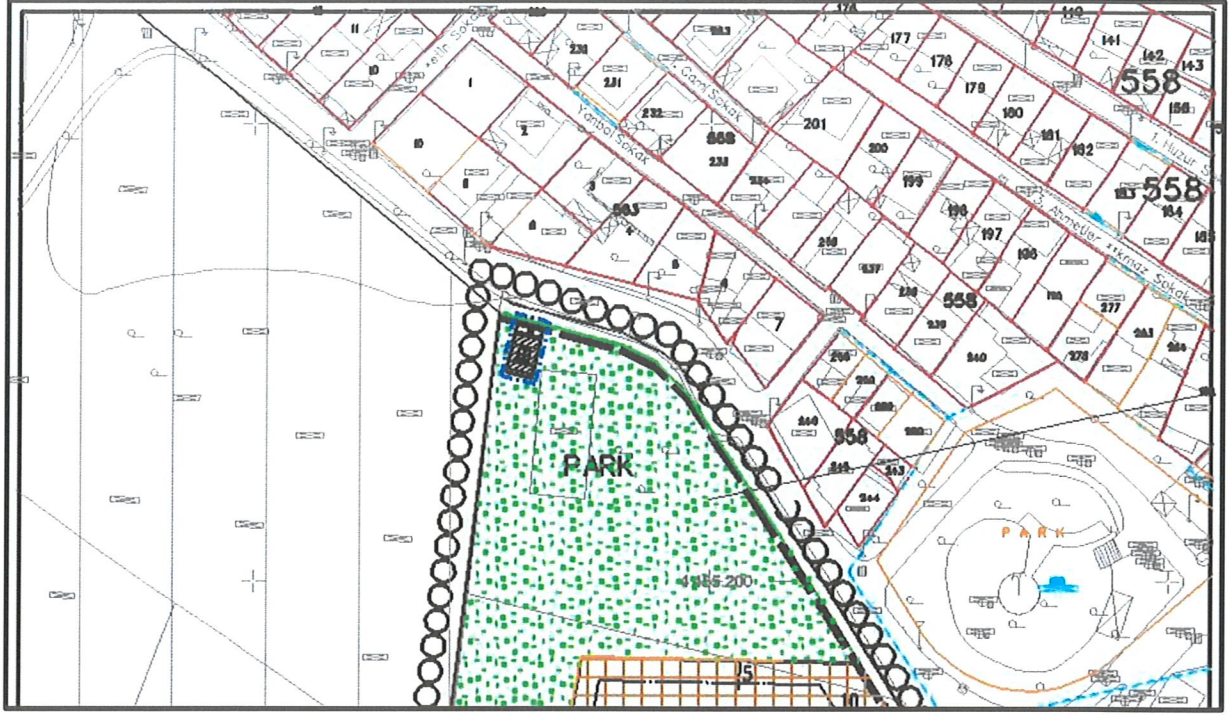
Plan değişikliği yapılan alanda UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanının planlanması talep edilmiştir.

3.2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile H22D01A4D pafta 580 Ada 10 nolu parselin kuzeyindeki Park Alanı'nda, Park Alanı'nın kuzeybatı köşesinde yola cepheli kısmında yoldan 3 metre çekme mesafesi bırakılarak 6 x 12 m. ebadında 72 m² yüzölçümünde 1 adet trafo alanı planlanmıştır.

PLANLANAN ALANLAR (m ²)	MEVCUT	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI
YEŞİL ALAN	7.100,00 m ²	7.028 m ²
TARAFİ ALANI	-	72 m ²

Handwritten signature



Hazırlanan plan değişikliği, bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğundan İmar mevzuatı ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 16610047
Dip. No: 01410-1971/3991
Konak Mh. Merkez Sk. No: 43 Kat: 1
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer / BURSA

Murat İLKME
Şehir Planlama
Gayrimenkul Değerleme
Tunçelir Mh. A. Eker Kışlatı Cd.
Acarsoy Sit. A Blok No: 46/13
Tel: 0 224 413 33 04 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. 47.3 019 8509
T.C. No: 3052 908 7756